

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 06-12-2021

Mødedato Mandag d. 06. december 2021 kl. 17:30

Mødested KB-salen

Indholdsfortegnelse

MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv (høring).....	3
MBU/ØU/KB - Delvis nedlæggelse og salg af Læhegnet.....	8
MBU/ØU/KB - Tilskud til Albertslund Verdensmål Center 2022 - takstfinansieret bevilling.....	10
MBU/ØU/KB - Byens forskønnelse og vedligeholdelse - status og disponering for 2022-2024.....	12
MBU/ØU/KB - Anlæg af to klubbygninger - Økonomi 2022 (bevilling).....	14
MBU/ØU/KB - Anlægsregnskab for klasserumsinventar og læringsmiljøer på skolerne.....	16
MBU/ØU/KB - Brillesøen, anlægsøkonomi for nybyggeri.....	18
§17.4 Byudvikling/MBU - Drøftelse om nedsænkning af Vognporten.....	21
§17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Orientering om analyser og undersøgelser vedr. byudvikling.....	23
§17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale med forkøbsret for bolig- og erhvervspr	25
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Økonomi overblik.....	27
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Skiltning.....	31
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Frigivelse af midler til aptering af niveau 2 (34
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, IT og Inventar (bevilling).....	36
§17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Ekstrabevilling til byggeriet (bevilling).....	40
MBU - Orientering fra formanden.....	44
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	45
MBU - Eventuelt.....	46
Underskriftsblad.....	47

Punkt 1: MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv (høring)

01.02.05-P16-28-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at sende Forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel med tilhørende miljørapport i offentlig høring i minimum otte uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. oktober 2020 at sende forslag til ”Masterplan for Coop Byen” med tilhørende miljørapport i offentlig høring. Med vedtagelsen af ”Coop Byen - Vision” med de af forvaltningen foreslåede ændringsforslag til den oprindelige masterplan, besluttede Kommunalbestyrelsen den 24. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg for et blandet bolig- og erhvervsområde i Coop Byens fase 1, samt at plangrundlaget blev behandlet efter miljøvurderingsloven. På baggrund af områdets status som nationalt industriminde og Coop Danmarks Servicekontor, der er udpeget som bevaringsværdigt, blev det besluttet, at der som udgangspunkt for lokalplanlægningen af området skulle udarbejdes en designguide for Coop Byens fase 1. Designguiden har været til orientering i Miljø- og Byudvalget samt Udvalget for byudvikling (§17, stk. 4) den 21. september 2021.

Forslag til Lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel

Forslaget til lokalplanen er efter aftale med Albertslund Kommune udarbejdet af grundejer, der ønsker at udvikle Coop Danmarks område vest for Vallensbæk Torvevej til en levende, varieret og fællesskabsorienteret bydel. Forslaget til lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt for den samlede bebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området i fremtiden kan udvikles som et blandet byområde med boliger, et parkeringshus, enkelte erhvervsvirksomheder i form af kontor- og serviceerhverv mod Roskildevej samt et fælleshus, Kvarterhuset, med fællesfaciliteter, boliger, offentlige funktioner i form af daginstitution, liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv i form af en café. Desuden har lokalplanen til formål at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig udbygning af Coop Danmarks Servicekontor.

Bebyggelsen

I ”Forslag til Kommuneplan 2022-2034” fremgår af rammen, BE15 - Coop Byens vestlige bydel, at området udlægges til blandet bolig og erhverv. Området udlægges med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Bebyggelse må opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde. Desuden fremgår det af rammen, at der skal etableres stiforbindelse igennem området.

Lokalplanen opdeler området i seks delområder, hvor der fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for delområderne 1 - 5. I delområde 6 bevares Coop Danmarks Servicekontor med tilhørende kantine- og IT-bygning. Der planlægges for opførelse af op til 400 boliger i form af etageboliger og rækkehuse i en sammensat bebyggelse med varierende boligstørrelser fra 50 - 165 m² og op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20 - 30 m². Der planlægges for et samlet etageareal indenfor delområderne 1-5 på maksimalt 45.773 m² inklusiv 1200 m² til daginstitution og 12.000 m² til parkeringshus. Desuden muliggør lokalplanen indenfor delområde 6 en arealudvidelse af servicekontoret på ca. 10.700 m² til et samlet etageareal på ca. 27.700 m². Etagemeter skal tjekkes i forhold til udbygningsaftalen.

Coop Byens vestlige bydel er struktureret i en nord-sydgående bebyggelse, der ligger parallelt med Coop Danmarks Servicekontor. Bebyggelsen falder i højde fra Roskildevej i nord til Lækrogen i syd. I den nordlige del af bebyggelsen ligger karrébebyggelsen Trappehusene, der kan opføres i 4-6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 m, Kvarterhuset i 2-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 m samt et parkeringshus i 6½ etagedæk med en maksimal bygningshøjde på 25 m. I den midterste del ligger Coop Danmarks Servicekontor i 1-3 etager samt Klyngehusene, der kan opføres i 2-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m for etagebebyggelserne og 11 m for rækkehusbebyggelserne. I den sydlige del ligger Havefællesskabet, der kan opføres i 1-3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13 m.

Delområde 1

I Trappehusene planlægges der for en blanding af boliger og liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i længen ud mod Roskildevej. Der planlægges for op til 155 boliger, der varierer i størrelsen fra 50–120 m².

Kvartershuset er et multifunktionelt fælleshus primært for områdets beboere - men også for Albertslunds øvrige borgere. I Kvartershuset planlægges der for offentlige formål i form af daginstitution, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv i form af en café, samt op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20–30 m².

Delområde 2

I Klyngehusene planlægges der for boligformål i form af tre bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Klyngehusene består af tre sammensatte klyngebebyggelser med op til 170 boliger, der varierer i størrelsen fra 55–120 m². Hver klynge består af en åben karré med to vinkelbygninger placeret omkring et fælles indre gårdrum. De tre klynger fremstår med identisk arkitektur, hvor hver klynge fremstår med en egen identitet i kraft af farve- og materialevalg.

Delområde 3

I Havefællesskabet planlægges der for boligformål i form af seks sammensatte bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Havefællesskabet består af seks mindre karréer med op til 50 boliger, der varierer i størrelsen fra 65–165 m². Hver karré har et fælles gård- og adgangsrum, hvor indgange til de fælles gård- og adgangsrum er orienteret mod en central fælleshave.

Delområde 4

For delområde 4 planlægges der for anlæg til parkering, boligeveje og et mindre areal til Kvarterspladsen. I den nordøstlige del af delområde 4 gives der mulighed for at opføre et parkeringshus i op til 6½ etagedæk med op til 500 parkeringspladser. Vejadgang til parkeringshuset sker via Læhegnet mod vest og via Vallensbæk Torvevej mod syd.

Delområde 5

Den nye bebyggelse indrammer sammen med Coop Danmarks Servicekontor et større grønt område, Byparken, der fungerer som offentlig tilgængeligt friareal for områdets beboere og som anlæg til regnvandshåndtering. Gennem Byparken etableres en gennemgående stiforbindelse, der med en fremtidig tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

Delområde 6

Anvendelsen for delområde 6 bibeholdes som erhverv i form af Coop Danmarks Servicekontor. En udvidelse af Servicekontoret forudsætter, at der udarbejdes en separat byggeretsgivende lokalplan på baggrund af et konkret projekt.

Arkitektur, materialer og farver

Sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

Veje og stier

Den primære vejadgang til området skal ske ved tilslutning til Roskildevej og Vallensbæk Torvevej. Læhegnet lukkes for gennemkørsel og fungerer fremover som en intern boligvej fra vest til boligbebyggelserne og parkeringshuset og fra øst til parkeringshuset og Kvartershuset. Læhegnet tilsluttes Roskildevej med et nyt signalreguleret kryds og ved Vallensbæk Torvevej forskydes den vestlige del af det nuværende signalregulerede kryds til en placering lidt længere mod syd. Den private fællesvej nord – syd tilsluttes nyt signalreguleret kryds, der fordeler trafikken til henholdsvis krydset på Roskildevej, parkeringshuset, lokalplanområdets boligbebyggelser og til Lækrogens boliger syd for lokalplanområdet. Fra den private fællesvej nord – syd anlægges en lukket stikvej ind til Servicekontorets kantine. Mellem de enkelte bebyggelser etableres stræder for gående, der fungerer som primære adgangsveje til boligerne i Klyngehusene samt som forbindelser på tværs til og fra Byparken. I den sydligste del af lokalplanområdet etableres der en dobbeltrettet cykel- og gangsti i øst-vestgående retning, der forbinder Læhegnet med Vallensbæk Torvevej. En fremtidig tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

Delvis lukning af Læhegnet.

Nedlæggelsen og salg af Læhegnet fremgår af sag: Delvis salg og lukning af læhegnet.

Parkering

Bil- og cykelparkering udlægges i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2022-2034. I henhold til retningslinjerne i Forslag til kommuneplan 2022-2034 kan parkeringsnormen for biler i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra Albertslund Station) reduceres med 50 procent. Parkeringsnormen kan reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil. Der er i planen også indarbejdet parkering til Coops Servicekontor.

Miljøvurdering af lokalplanforslaget

Der er udarbejdet en miljøvurdering (miljørapporten) af Lokalplan 2.12, således at de miljømæssige påvirkninger af en fuld udnyttelse af forslag til plangrundlag er belyst. Det er blandt andet ændrede trafikforhold, visuelle påvirkninger samt støj fra Roskildevej og Vallensbæk Torvevej, som er blevet undersøgt. Rapporten belyser, hvilke miljøpåvirkninger planforslaget har på omgivelserne samt hvilke afværgetiltag, der skal tages i anvendelse for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger, herunder:

- Støj fra især Roskildevej er en udfordring, og derfor skal der på udsatte facader anvendes lydisolerende materiale og vinduer og/eller lyddæmpning ved åbne vinduer. Endvidere skal der etableres foranstaltninger, således at de udendørs opholdsarealer ligeledes kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser herfor.
- Vareleveringen til Coops Servicekontor må ikke foregå i natperioden kl. 22 - 07.
- Foranstaltninger til sikring af tilfredsstillende afvikling af trafikken, herunder indretning og optimering af signalanlæg.
- Foranstaltninger til sikring af bløde trafikanter i krydset mellem Læhegnet/den private fællesvej nord - syd/Roskildevej.
- Udsugning af lugt fra f.eks. køkkener fra fælleshuset og caféer skal i forbindelse med de konkrete projekter indrettes på en sådan måde, at lugtgener undgås.
- Hvis der i de hule træer i området findes flagermus, skal der iværksættes foranstaltninger til opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Miljøvurderingen har vist, at lokalplanen kan lade sig gøre med de ovenstående tiltag. Endvidere foreslås der i miljørapporten, at trafikudviklingen bør overvåges, således at en tilfredsstillende trafikafvikling kan opretholdes.

Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Udbygningsaftale

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra bygherre til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Der er udarbejdet et udkast til en aftale om udbygning af bl.a. infrastrukturanlæg i form af etablering af et nyt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Roskildevej og et forskudt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Vallensbæk Torvevej.

Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

Kommuneplan 2022 - 2034

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med [Kommuneplan 2018 - 2030](#), og derfor er det en forudsætning for nærværende lokalplan, at [forslag til Kommuneplan 2022 - 2034](#) bliver vedtaget.

I Kommuneplan 2018 - 2030 ligger området for Lokalplan 2.12 i rammeområde E15 - Røde Vejmølle Industrikvarteret, der er udlagt til erhverv, hvor bebyggelsens må være op til 5 etager med en højde på 18 meter og med en bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed.

I forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 bliver ovennævnte rammeområde E15 i Kommuneplan 2018 - 2030 delt op i tre rammeområder:

- Rammeområde E15 - Røde Vejmølle Industrikvarter erhvervsområdet nord for Roskildevej med overordnet samme anvendelsesmuligheder som i Kommuneplan 2018 - 2030.
- Rammeområde E21 - Coop lagerområde, der er området syd for Roskildevej og øst for Vallensbæk Torvevej med Coops lager, der giver mulighed for den eksisterende anvendelse.
- Rammeområde BE15 - Coop Byens vestlige bydel, til blandet bolig- og erhvervsområde, hvor nærværende forslag til Lokalplan 2.12 er beliggende. I dette rammeområde må ny bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 100 for området som helhed. Parkering i konstruktion indgår ikke i bebyggelsesprocenten.

Endvidere fastsættes der i forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 nye retningslinjer for bl.a. parkering herunder delebiler, opholdsarealer og bynatur, der fremadrettet gør sig gældende for Coop Byens vestlige bydel. Forslag til Lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2022 - 2034's ramme og retningslinjer.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om Planlægning med senere ændringer. Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøkonsekvenser

Der er udarbejdet en miljørapport for Forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel, som skal offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplanen.

Bygherre vil indgive en ansøgningen i henhold til § 18 i miljøvurderingsloven, og på baggrund heraf skal Albertslund Kommune træffe screeningsafgørelse om, hvorvidt et projekt omfattes af Miljøvurderingslovens bilag 2 på grund af dets art, dimensioner eller placering er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse.

Kommunikation

Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af lokalplanen (SMV) har været sendt i høring hos berørte myndigheder i 2 uger fra den 14. februar 2021.

Der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel vedtages og sendes i offentlig høring sammen med den tilhørende miljørapport i perioden 20. december 2021 til 20. februar 2022.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet tallet i lokalplanens § 5,2 rettes til 15.140 m² samt en tilføjelse om bebyggelsesprocent på 95% inden udsendelse.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Sammenfattende_notat_arkitektur

Coop Byen lokalplan 2.12 - Miljøvurdering - Endeligt

Coop Byen lokalplan - Støjredegørelse

Coop Byen - Trafikforhold fase 1

Betinget udbygningsaftale med bilag

Forslag til lokalplan 2.12 Coop byens vestlige bydel 01.12.2021

Punkt 2: MBU/ØU/KB - Delvis nedlæggelse og salg af Læhegnet

05.01.22-G10-1-21

Anledning

Som led i planen for udbygningen af COOP fase 1, skal der tages stilling til omlægning af Læhegnet på strækningen mellem Vallensbæk Torvevej og Lækrogen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for COOP-byen fase 1, har COOP ønsker om en bedre udnyttelse/indrettelse, hvor den nuværende offentlige vej Læhegnet gennemskærer området.

Omlægning af Læhegnet vil medføre, at vejen får direkte tilslutning til Roskildevej i stedet for som i dag til Vallensbæk Torvevej. Omlægningen vil ikke ændre de eksisterende adgangsforhold for beboerne, og trafikafvikling af Læhegnet vil derfor stort set kunne afvikles som oprindeligt, men med bedre adgang til Roskildevej og en mindre forringelse mod Vallensbæk Torvevej. Omlægningen vil samtidig ændre det nuværende meget lige vejforløb, og derved sænke hastigheden på Læhegnet.

Læhegnet bliver ikke nedlagt men omlagt til Roskildevej.

Ændringen betyder, at der anlægges et nyt signalreguleret kryds som giver direkte adgang fra Lækrogen og Læhegnet til Roskildevej, og at signalanlægget Læhegnet/Vallensbæk Torvevej flyttes 30 m mod syd og kun betjener den interne trafik ind og ud af lokalplanområdet. Der vil hermed ikke være mulighed for gennemkørende trafik mellem Vallensbæk Torvevej og Albertslundvej via Læhegnet.

Forslaget vil give mulighed for at indrette området mere hensigtsmæssig idet parkeringshus og anden infrastruktur kan lægges i de mest støjbelastede områder ud mod Roskildevej. Dette er samtidig med til at øge kvaliteten af lokalplanområdets opholdsarealer.

Økonomi

COOP skal overtage det nedlagte vejareal. Arealet afhændes til almindelig markedspris og der ansøges om fritagelse for offentligt udbud, da arealet er over 2000m² som normalvis kræver et offentligt udbud. Den endelige pris afventer vurdering fra ejendomsmægler.

Lovgrundlag

Vejloven.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Læhegnet omlægges til Roskildevej,
2. at Læhegnet mellem Vallensbæk Torvevej og Lækrogen indgår i det samlede areal for COOP-byen fase 1 og
3. at omlægningen af Læhegnet sendes i høring sammen med lokalplanen for COOP-byen fase 1.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet indstillingspkt 1. præciseres til, at en del af Læhegnet omlægges til Roskildevej samt etablering af et lyskryds på Roskildevej.

(Ø) og Allan Høyer (løsgænger) undlod at stemme.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Læhegnet kort

Bilag købeaftale

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Tilskud til Albertslund Verdensmål Center 2022 - takstfinansieret bevilling

00.16.00-Ø00-3-21

Anledning

Der søges om tilskud til Albertslund Verdensmål Center.

Sagsfremstilling

Albertslund Verdensmål Center (tidligere Agenda Center Albertslund) er en non-profit organisation, et formaliseret samarbejde mellem Albertslund kommune, Brugergruppen og Kulturøkologisk Forening, som har til formål at gøre Albertslund bæredygtig.

Albertslund Verdensmål Center (AVC) arbejder med et samlet budget for 2022 på 2.079.000 kr, som finansieres af tilskud fra Albertslund Kommune og HOFOR. Den kommunale finansiering kommer både fra det skattefinansierede- og det takstfinansierede område. Denne sag omhandler det takstfinansierede område - Varmeforsyningen og Renovationsområdet. Der søges om henholdsvis 443.000,- kr. fra renovationsområdet og 443.000,- kr. fra varmforsyningens område.

AVC yder en bredspektret borgernær indsats for byens omstilling til bæredygtighed blandt andet med et stort fokus på at bidrage til omstillingen til cirkulær økonomi på affaldsområdet - gøre affald til ressourcer - i disse år et særligt fokus på implementering af kommunens nye affaldsplan i boligområderne, men også organiseringen af de frivillige i Drivhuset på kommunens genbrugsstation, realiseringen af kommunens strategi for 10% mere natur, vandspareaktiviteter for at fastholde byens lave vandforbrug og har fokus på at beskytte grundvandet ved informationsformidling omkring vandkredsløb, klimasikring mv..

AVS's bestyrelse har besluttet at arbejde med 6 af FNs 17 verdensmål i en 5-årig periode fra 2021:

- Mål 6: Rent vand og sanitet,
- Mål 7: Bæredygtig energi,
- Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund,
- Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion,
- Mål 13: Klimaindsats og
- Mål 15: Livet på land.

I den 5 årige periode vil der hvert år være fokus på Mål 13: Klimaindsats og Mål 15: Livet på land, samt understøttelse af kommunens klimaplan, omstillingen til lavtemperatur og etablering af ladestander til el-biler i boligområderne.

I 2022 vil der være særligt fokus på Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund.

AVC har en målsætning om på årsplan at samarbejde med minimum halvdelen af byens boligområder.

AVC vil bl.a.:

- Tilbyde skolerne undervisning, guidede ture, arrangere arbejdsdage, åbent hus, formidling og meget mere

- Bakke op om borgernes, boligområdernes og boligselskabernes arbejde for mere natur og og flere naturoplevelser i byen
- Understøtte kommunens Naturplan og "Grøn kommune"

Årsregnskab og Årsberetning for regnskab 2021 forelægges Brugergruppen og Kommunalebestyrelsen primo 2022.

Økonomi

Bevillingen fra det takstfinansierede område er betinget af Kommunalbestyrelsens frigivelse af midlerne og søges frigivet med henholdsvis 443.000,- kr. fra renovationsområdet og 443.000,- kr. fra varmforsyningens område.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der frigives 443.000,- kr. fra renovationsområdet og 443.000,- kr. fra varmforsyningens betingede bevillinger til Albertslund Verdensmål Center i 2022.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Allan Høyer (løsgænger) kunne ikke tiltræde.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Budget 2022

Handleplan 2022 bestyrelsen

Bevillingsskema

Punkt 4: MBU/ØU/KB - Byens forskønnelse og vedligeholdelse - status og disponering for 2022-2024.

04.00.00-P20-3-20

Anledning

Med denne mødesag gives en status på arbejder udført som del af Byens forskønnelse i 2021 og foreslås en prioritering af indsatserne for perioden 2022-2024.

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2021 er der afsat midler til byens forskønnelse og vedligeholdelse. I aftalen står der, at Albertslund skal fremstå attraktiv, når man passerer kommunegrænsen og det betyder, at veje og stier skal fremstå vedligeholdte og fri for affald og ukrudt. Der står også, at byen i det hele taget skal fremstå, som en ordentlig by med vedligeholdte bygninger, veje og arealer.

Den 13. april 2021 vedtog Kommunalbestyrelsen, at indsatsen skulle fokusere særligt på synlige områder som renholdelse af byen gennem indsamling af affald, bekæmpelse af ukrudt og graffiti. Forvaltningens fokus har derfor været på disse områder.

Arbejder udført i 2021

Renholdelse for affald og ukrudt på belægnings har været koncentreret i de områder, hvor der er mange, som færdes. Det drejer sig om Albertslund Centrum, busholdepladsen, A-Huset, Rådhuset og langs Kanalen samt i Hersted Industripark og ved busstoppesteder. Der er blevet fortaget en tilstandsvurdering af skilte med henblik på eventuel udskiftning og der er udført rengøring af skilte i afgrænsede områder i bl.a. Herstedøster og Risby. Der er indkøbt og sat blomsterkummer ved adgangene til Albertslund, der er lappet huller i belægningerne på veje og stier, dette særligt på Egelundsvej og Vestskovvej, hvor der er også er prioriteret lapning resten af 2021, og der udskiftes ti træer, som er udsat for svampeangreb på Damgårdsvej.

For at byen har kunne fremstå renholdt er der udført en ekstraordinær indsats i forhold til indsamling af affald i Kongsholmparken, Byhaven ved Storkens Kvt. og langs Kanalen i sommerhalvåret. Som del af denne indsats har det været nødvendigt at indføre weekendpersonale i perioden 1. april til 1. oktober, hvilket har medført en mindre omprioritering af indsatserne i 2021. Som del af indsatsen i 2021 er der ansat ekstra personale og indkøbt maskiner.

Foreslåede arbejder 2022-2024

Det foreslås, at den ekstra renholdelse for affald og ukrudt på belægnings fortsættes i 2022. Ligeledes prioriteres ekstra lapning af huller i belægningerne på stier og veje samt rengøring af skilte og bekæmpelse af graffiti. I 2023 er der afsat et større beløb og det foreslås derfor at indsatserne for 2022 fortsættes ind i 2023 mens der yderligere prioriteres opretning af grusveje, blomsterenge i rabatter, træplantning og renovering af øvrige beplantninger.

Aktuelt planlægges der for at fortsætte registrering og rengøring af skilte og en indsats i forhold til rengøring og imprægnering af tunneller med henblik på at lette bekæmpelse af graffiti.

I slutningen af 2022 foretages en ny afrapportering med forslag om disponering for 2023-2024.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. april 2021, at anlægsbevillingen på 2,5 mio. kr. for hvert af årene 2021-23 kunne frigives. Der skal derfor ikke søges om frigivelse for hvert af årene.

I anlægsbudgettet for 2022 og for overslagsårene er der afsat samlet 4.250.000 kr.: 2022: 1.125.000 kr., 2023: 2.125.000 kr. og 2024: 1.000.000 kr.

Med budgettet for 2022 er den oprindelige bevilling reduceret med 0,75 mio. kr. – svarende til de nye beløb.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at afrapporteringen tages til efterretning og
2. at forslaget til prioritering af indsatser i 2022 godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Notat - Byens forskønnelse og vedligeholdelse - Bilag 1 1

Punkt 5: MBU/ØU/KB - Anlæg af to klubbygninger - Økonomi 2022 (bevilling)

82.06.00-P20-1-18

Anledning

Der søges om frigivelse af anlægsbevilling til inventar, udearealer samt ekstra anlægsbevilling på til sammen 8,9 mio. kr. Samtidigt redegøres der for økonomien knyttet til opførelsen af de to klubbygninger, hvor en aktuel risikovurdering viser et forventeligt merforbrug på 3,75 mio. kroner, hvis byggeriet færdiggøres som oprindeligt planlagt.

Sagsfremstilling

Byggeriet af de to klubbygninger er i gang, og det forventes, at børnene kan starte i de nye bygninger den 1. september 2022. Der udestår stadig at bygge for ca. 25 mio. kr. På nuværende tidspunkt er projektet i underskud med 0,2 mio. kr., og alle midler afsat til uforudsete forhold er brugt. Årsagen hertil er en række fordyrelser af projektet. De ekstra omkostninger fremgår af bilaget Nye klubber - Økonomi oktober 2021.

I forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet vil der opstå yderligere uforudsete omkostninger. Ikke mindst fordi alle materialer endnu ikke er indkøbt, og der stadig er stor usikkerhed med hensyn til prisstigninger og leveringsproblemer.

Der er to mulige alternativer. Enten fastholdes budgettet, eller der tilføres yderligere midler til uforudsete udgifter.

Alternativ A

Den nuværende økonomi i projektet fastholdes. Det vil medføre, at hver gang, der opstår uforudsete udgifter, så vil disse udgifter skulle finansieres af midlerne afsat til inventar og udearealer. Graden af uforudsete omkostninger vil afgøre i hvor høj grad punkterne oplyst i bilag Nye klubbygninger - Økonomi Oktober 2021 under inventar og udearealer vil udestå, når klubberne afleveres til ibrugtagning. På nuværende tidspunkt må det forventes, at samtlige oplyste punkter vil udestå på ibrugtagningstidspunktet, hvilket betyder, at udearealerne vil fremstå som uafrettede grusarealer. Følgende udearealer (i ikke prioriteret rækkefølge) vil derfor mangle at blive etableret: skure på Klub Bakkens Hjerte (opbevaring af hoppeborge, alle uden-dørs legeredskaber m.m.), affaldsskure, afretning af udearealer, udlægning af muld, græssåning, træer, buske og planter, flisebelægninger, træterrasser langs bygninger, fodboldbaner, trampoliner, basketballbane, bålhytter, hegn og cykelstativer. For inventardelen forventes følgende at udestå: garderober, faste skabe, alle gardiner, lydabsorbenter til øvelokale og lydstudie samt lamper.

Alternativ B

Der tilføres merbevilling til uforudsete udgifter. Det vurderes, at der er behov for op mod 3,75 mio. kr. til uforudsete udgifter svarende til 15 procent af den samlede resterende byggesum på 25. mio. kroner. Beløbet skal blandt andet dække kommende prisstigninger og forceringer pga. leveranceproblemer m.m.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 26. november 2021

I de to scenarier er der taget udgangspunkt i, at der kan være behov for en øget pulje til uforudsete omkostninger med op til 3,75 mio. kr. Dette er yderscenarier i det de uforudsete omkostninger ikke kendes. Hvis det ved valg af scenarie A skulle viser sig, at der er et stort behov for at dække uforudsete omkostninger, og dermed mangler penge til inventar og færdiggørelse af udearealer, er løsningen at genbruge inventar, som er i overskud fra andre institutioner, samt at nivellere udearealerne, hælde jord på og så græs samt etablering af gangarealer, hvilket finansieres af driften på det grønne område. Dette betyder, at andre grønne projekter i 2022 vil blive nedprioriteret. På denne måde vil klubberne være funktionsdygtige.

Økonomi

Alternativ A: Der er i anlægsplanen for 2022 afsat 8,9 mio. kroner fordelt på 1,5 mio. kr. til inventar, 2 mio. kr. til udearealer og 5,4 mio. kr. til ekstraudgifterne på klubbyggerierne jf. de orienteringer, der har været fremlagt tidligere. Se vedlagte bilag.

De afsatte midler søges frigivet i 2022.

Alternativ B: Merbevilling på 3,75 mio. kr. til uforudsete udgifter. Bevillingen holdes på særskilt konto, hvorfra der kun finansieres uforudsete udgifter. Merbevillingen frigives i 2022.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives rådighedsbeløb og tillæg til anlægsbevilling på 8,9 mio. kr. i 2022,
2. at udgiften finansieres af de hertil afsatte rådighedsbeløb i 2022 og
3. at byggeriet færdiggøres inden for værende budget (Alternativ A)

Historik

Beslutning fra Miljø- og Byudvalg, 23. november 2021, pkt. 10:

Udsatte sagen til ex. udvalgs møde den 6. december, idet sagen suppleres med, hvordan genbrug af inventar og nivelering af terræn er tænkt ind.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Orientering februar 2021

Orientering april 2021

Nye klubbygninger - økonomi oktober 2021 4

Bevillingsskema

Punkt 6: MBU/ØU/KB - Anlægsregnskab for klasserumsinventar og læringsmiljøer på skolerne

00.32.04-S00-1-21

Anledning

Tre mindre anlægsprojekter på Folkeskoleområdet er afsluttet, og der aflægges regnskab for dem samlet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har godkendt tre mindre anlægsprojekter på folkeskoleområdet, der alle har haft til formål at forbedre klasserumsinventar og fysiske læringsmiljøer på skoleområdet. Det drejer sig om følgende projekter (mødesag om frigivelse for alle projekter er vedhæftet som bilag):

- Klasserumsinventar, frigivet af Kommunalbestyrelsen 6. februar 2018 (2 mio. kr.).
- Læringsmiljøer 2018, frigivet af Kommunalbestyrelsen 11. september 2018 (2 mio. kr.).
- Læringsmiljøer 2019, frigivet af Kommunalbestyrelsen 11. november 2019 (2 mio. kr.)

Midlerne er fordelt mellem skolerne jævnt før frigivelsessagerne, og brugt på indkøb af møbler og læringsredskaber. Det er sket i dialog mellem skolernes ledelser og Afdeling for Miljø og Teknik. Der er både blevet investeret i indendørs- og udendørs læringsrum, hvilket understøtter skolernes muligheder for en varieret skoledag.

Grundet udskiftning i ledelserne på to af skolerne undervejs i projektet er der på Herstedvester Skole og Egelundsskolen midler, der ikke er blevet brugt fuldt ud. Forbruget fordelt på skoler og projekter fremgår af følgende oversigt:

Skole	Projekt	Bevilling	Forbrug	Resultat
Herstedvester	Læringsmiljø, 2018	500.000	552.000	-52.000
Herstedvester	Læringsmiljø, 2019	500.000	293.000	207.000
Herstedøster	Klasserumsinventar	1.500.000	1.548.000	-48.000
Herstedøster	Læringsmiljø, 2018	500.000	500.000	0
Herstedøster	Læringsmiljø, 2019	500.000	480.000	20.000
Herstedlund	Læringsmiljø, 2018	500.000	499.000	1.000
Herstedlund	Læringsmiljø, 2019	500.000	500.000	0
Egelund	Læringsmiljø, 2018	500.000	502.000	-2.000
Egelund	Læringsmiljø, 2019	500.000	296.000	204.000
AUC	Klasserumsinventar	500.000	469.000	31.000
I alt for tre projekter		6.000.000	5.639.000	361.000

Samlet set er der bevilliget 6 mio. kr. og brugt 5,6 mio. kr. Det svarer til en forbrugsprocent på projekterne på 94 pct.

Det foreslås, at det samlede mindreforbrug på 0,4 mio. kr. tilføres kassen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse,

1. at anlægsregnskabet for klasserumsinventar og læringsmiljøer i 2018 og 2019 godkendes og
2. mindreforbruget på i alt 361.000 kr. tilføres kassebeholdningen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Dagsordenspunkt MBUØUKB - Skolernes pædagogiske og faglige læringsmiljøer 2019 (bevilling)

Dagsordenspunkt: MBU/BSU/ØU/KB - Skolernes fysiske læringsrum 2018 (bevilling)

Dagsordenspunkt: BSU/ØU/KB - Klasserumsinventar 2018 (bevilling)

Punkt 7: MBU/ØU/KB - Brillesøen, anlægsøkonomi for nybyggeri

82.06.00-P20-3-21

Anledning

Der er udarbejdet et samlet økonomisk overslag på etablering af den nye bygning til Brillesøen, overslaget viser, at det ikke er muligt at bygge en institution med 11 grupper med de besluttede børnekvadratmeter. Der skal træffes beslutning om, hvordan der skal arbejdes videre med institutionsbyggeriet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2021 at starte på processen med at etablere en ny bygning til Børnehuset Brillesøen. Forvaltningen er nu så langt med processen, at der arbejdes på byggeprogram og dispositionsforslag med henblik på at udbyde opgaven.

Kommunalbestyrelsesmødet godkendte den 15. december 2020, at der etableres børnekvadratmeter svarende til B-niveauet i henhold til BUPL's opdeling i niveau A, B og C:

- B-niveauet svarer til 3,5 m² pr. børnehavebarn og 4,5 m² pr. vuggebarn.
- C-niveauet svarer til de lovpligtige krav i bygningsreglementet med 2 m² pr. børnehavebarn og 3 m² pr. vuggestuebarn.

Det er i budgetforhandlingerne for 2022 besluttet, at der skal bygges en ny integreret daginstitution med 11 grupper svarende til 182 børn placeret ved Brillesøen.

Forvaltningen har, efter de indledende arealdisponeringer fra rådgiverne, haft fokus på optimering af det samlede areal og herefter bedt de tilknyttede rådgivere RUBOW arkitekter og Wissenberg ingeniører om at komme med et overslag på anlægsøkonomien for etablering af institutionen. Overslaget viser, at en institution med 11 grupper i niveau B, forventes blive minimum at være 10,1 mio. højere end det beløb, som er afsat i anlægsplanen.

Forvaltningen har derfor bedt rådgiverne om at analysere, hvad der kan bygges, hvis beløbet for anlægsplanen fastholdes. Der er i denne sammenhæng 2 elementer, der kan skrues på.

Det ene er antallet af børnekvadratmeter, hvor det er muligt at ændre fra niveau B til niveau C. Hvis der bygges i niveau C, vil det betyde, at der reduceres i de lokaler børnene kan opholde sig i, ved at der ikke etableres tumlesal og kreaaværksted. Dermed bliver børnenes stuer de opholdsrum, som gruppen af børn kan anvende indendørs.

Det andet er det antal grupper, der bygges til. Der vil som udgangspunkt være 12 vuggestuebørn i en vuggegruppe og 22 børnehavebørn i en børnehavegruppe. Hvis der reduceres til 9 grupper, vil der blive plads til 148 børn, hvilket er 34 pladser færre end forventet med 11 grupper.

Grunden er egnet til at bygge en stor institution og det er muligt at opdele byggeriet, så det senere kan udvides med flere grupper.

Et alternativ vil være at udbyde det i omvendt licitation. Omvendt licitation er en udbudsform, hvor bygherren fra starten fastlægger de samlede entrepris- og rådgivningsomkostningerne. Tilbuddene indeholder de ydelser, bygherren kan få for det fastlagte beløb, dvs. at udbuddet ikke sker efter kriteriet laveste pris - (se vedlagte bilag).

Økonomi

Der er i anlægsplanen afsat 57,5 mio. kr. til etablering af ny daginstitution til Brillesøen inkl. nedrivning. Rørbæk og Møller arkitekter vurderede i januar 2021, at det ville koste 55 mio. kr. at etablere en ny institution inkl. nedrivning, Der er derudover tilført 0,5 mio. kr. fra analyser for daginstitutioner og 2 mio. kr. til prisstigninger i forbindelse med budgetaftalerne 2022.

Det økonomiske overslag fra rådgiverne ligger på 67,6 mio. kr. inkl. nedrivning og flytning af genhusningen.

Den store forskel på 10,1 mio. kr. skyldes, at priserne i overslaget fra juni sagen er baseret på priser fra 2020 og at overslaget kun omhandler omkostningerne til selve entreprisarbejderne og rådgivning og ikke indeholder omkostninger til indledende forundersøgelser, flytning af genhusningen, bygherreleverancer (bl.a. låsesystemer, tyverialarm, videoovervågning m.m.), øvrige omkostninger (bl.a. forsikringer, tilladelser, licenser, landmålere m.m.) og intern administration.

De øgede omkostninger for entreprisen og rådgivning, er forskellen mellem budgettet fra Rørbæk og Møller, som er baseret på priser fra ultimo 2020 og RUBOWs overslag, hvor entreprisomkostninger er fremskrevet til 2. kvartal 2022, som er det tidspunkt, hvor der forventes indgået entreprisekontrakt. Dette giver alene en prisdifference på 2,5 mio.kr. for indekseringen, derudover er der 3 - 4 mio. kr. som skyldes prisstigningerne på grund af covid-19.

Der er udarbejdet overslag på følgende:

11 grupper i niveau B 67,6 mio. kr.

11 grupper i niveau C 62,8 mio. kr.

9 grupper i niveau B 60,8 mio. kr.

9 grupper i niveau C 56,4 mio. kr.

Hvis byggeriet deles op i 2 etaper, hvor første etape er forberedt til udbygningen, kan der først bygges 9 grupper og senere bygges 2 eller 3 grupper til. Den senere tilbygning af ekstra grupper vil koste i omegnen af 10 mio. kr. for 2 grupper og 15 mio. kr. for 3 grupper.

Grundet den store forskel på den afsatte bevilling og det estimerede behov til byggeriet af Brillesøen, kan det prøves at gennemføre udbuddet som omvendt licitation for at få afprøve prisen. Risikoen ved omvendt licitation er, at der ikke kommer nogle konditionsmæssige bud, hvis økonomien anses for at være for snæver. Det vil betyde en forsinkelse af byggeriet. Ved omvendt licitation bruges ressourcer på udarbejdelse af udbudsmaterialet, for at sikre sig at leverancen lever op til de forventede krav.

Når der er truffet beslutning, udarbejdes byggeprogram og dispositionsforslag med henblik på at kunne forlægge dette til godkendelse.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Brillesøen udbydes som en 11 gruppers daginstitution i niveau B og
2. at Brillesøen udbydes i omvendt licitation med entreprise- og rådgivningsomkostninger, der kan holdes indenfor det nuværende budget.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Brillesøen - Totalentreprise i omvendt licitation

Punkt 8: §17.4 Byudvikling/MBU - Drøftelse om nedsænkning af Vognporten

01.00.05-A00-3-21

Anledning

Citycon præsenterer på mødet i §17,4 Byudvikling mulighederne ved en sænkning af Vognporten (ved indgangen til MusikTeatret).

Sagsfremstilling

§17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB blev i september 2021 præsenteret for en opdatering af masterplanen for Albertslund Centrum. Sagsfremstillingen beskrev bl.a., at der blev arbejdet med en sænkning af Vognporten, men at der var behov for grundigere analyser af de trafikale løsninger i masterplanen, før der ville kunne træffes en endelig beslutning omkring sænkning af Vognporten.

I den oprindelige Projektudviklingsaftale med Citycon fra 2018, hvor det beskrives, at Citycon skal udarbejde et disponeringsforslag, står der ligeledes, at ”Disponeringsforslaget skal indeholde et selvstændigt forslag til en arealreservation på Vognporten med henblik på omlægning/nedsænkning og etablering af et byrum. Forslaget skal redegøre for og illustrere trafikforhold, adgangsveje og indretning af byrummet som følge af omlægningen/nedsænkningen”.

Siden september har Citycon og tegnestuen Urban Power arbejdet konkret på forslaget om en nedsænkning af Vognporten ved MusikTeatret ud fra et fokus på især tryghed, men også på at fremhæve, hvad de ser som et stort potentiale i området, der har tre kulturinstitutioner liggende tæt op ad hinanden, hhv. Biblioteket, MusikTeatret og Forbrændingen.

Der tages først endelig stilling til Citycons projekt for Albertslund Centrum til marts, når Kommunalbestyrelsen får forelagt det samlede projekt.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at §17.4 udvalget for Byudvikling drøfter Citycons oplæg til nedsænkning af Vognporten ved MusikTeatret.
2. at Citycons oplæg for nedsænkning af Vognporten ved MusikTeatret tages til efterretning, så Citycon kan arbejde videre med oplægget.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Byudvikling (§17, stk. 4), 6. december 2021, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen.

(F) og Allan Høyer (løsgænger) kunne ikke tiltræde.

Fedai Celim (Ø) og borgmester Steen Christiansen (A) deltog under punktet.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(F), (Ø) og Allan Høyer (løsgænger) kunne ikke tiltræde.

Formanden begærede sagen videre.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

FORSLAG - VOGNPORTEN URBAN SPACE DESIGN

17.4_ByudviklingØUKB_-_Projektudviklingsaftale_for_del_af_Albertslund_Centrum_dec2018

Projektudviklingsaftale

masterplan 2018

Kvalitetsprogram

Udkast til deklARATION om byggepligt

Minimumskrav i forhold til rammelokalplan, skitseprojekt og lokalplan

masterplan miljørapport

Kortbilag

Punkt 9: §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Orientering om analyser og undersøgelser vedr. byudvikling

00.15.00-G01-1-20

Anledning

Opfølgning på analyser og undersøgelser vedrørende byudvikling.

Sagsfremstilling

Den 12. maj 2020 igangsatte kommunalbestyrelsen to analyser, som led i budgetaftalen for 2020. Der er tale om henholdsvis en kvantitativ panelundersøgelse af betydende faktorer for valg af nyt bosætningssted samt løbende spørgeskemaundersøgelse af motiverne for henholdsvis af til- og fraflytte Albertslund.

Analyserne blev igangsat med det formål at kvalificere og følge op på arbejdet med at realisere vision og målsætning om tiltrække op mod 10.000 borgere, som er aktive på arbejdsmarkedet og som ønsker at bidrage aktivt til byens fællesskaber og en grøn og bæredygtig hverdag. Analyserne relaterer sig derfor til det langsigtede arbejde for et socialt, økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt Albertslund.

Den 13. april 2021 blev resultaterne af den kvantitative panelundersøgelse forelagt for kommunalbestyrelsen. I nærværende orientering suppleres præsentationen af panelundersøgelsen med en præsentation af de første resultater af den løbende spørgeskemaundersøgelse blandt alle til- og fraflyttere i Albertslund Kommune.

Sideløbende med spørgeskemaundersøgelsen blandt til- og fraflyttere følges indflytningen i de nye boligområder. Det drejer sig primært om indflytning på Lækrogen og i Rådhushave. Hensigten med det arbejde er at kvalificere det fremadrettede arbejde med befolknings- og kapacitetsprognoser baseret på den viden, der opnås, når de nye boligområder tages i brug. Kortlægning af beboersammensætningen i realiserede områder bidrager således med data, der giver en større viden om hvilke beboersammensætning forskellige boligtyper og – størrelser giver anledning til.

Analyserne hænger derfor tæt sammen med den igangværende byudvikling, og indsatsen for at sikre at udviklingen sker i retning, som bidrager til realisere visionen og den overordnede målsætning. En byudvikling, hvor der er:

- Vedtaget masterplaner for Herstedsted Industripark og Albertslund Centrum
- En masterplan for Vridsløse på vej i første halvår af 2022
- Vedtaget en samarbejds- og udviklingsaftale for Føtex arealerne (nov. 2021)
- Arbejdes med forslag til lokalplaner for:
 - Føtex arealerne (grundene med matr. nr. 5cu, 44, 45 og 46 alle Vridsløselille By, Herstedvester) (igangsat nov. 2021)
 - Første fase af Coop Byen (igangsat i juni 2021)
 - Smedeland 6 (igangsat i dec. 2021)
 - Smedeland 8 (igangsat i nov. 2019)
 - Smedeland 28 (igangsat april 2021)
 - Smedeland 38 (høring netop afsluttet)
 - Vedtaget lokal for Smedeland 8a (er påklaget og afventer afgørelse)

Bilag 1 findes en præsentation af hovedkonklusionerne fra analyserne. Det vil sige fra den kvantitative panelundersøgelse samt fra spørgeskemaundersøgelserne blandt til- og fraflyttere årets syv første måneder.

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Byudvikling (§17, stk. 4), 6. december 2021, pkt. 3:

Tiltrådte indstillingen.

Fedai Celim (Ø) deltog under punktet.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Analyser & Byudvikling i Albertslund_§17.4 Byudvikling_Dec. 2021

Punkt 10: §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale med forkøbsret for bolig- og erhvervsprojekt på Alberts Vænge 3 og 5

01.02.05-P00-1-21

Anledning

Der skal træffes beslutning om indgåelse af projektudviklingsaftale for et bolig- og erhvervsprojekt på de kommunale grunde Alberts Vænge nr. 3 og Alberts Vænge nr. 5, som nedenstående omtalt Hængslet.

Sagsfremstilling

I forbindelse med parallelopdraget for udviklingen af Vridsløselille fængsel, spillede Albertslund Kommune "Hængslet", to grunde placeret mellem Vridsløselille fængsel og Albertslund station, ind i konkurrencen, med henblik på at undersøge om ejendommene kunne sikre en bedre samlet løsning for området.

På baggrund af forslagene fra arkitektkonkurrencen, har A. Enggaard henvendt sig til Albertslund Kommune med forslag, om at A. Enggaard og Albertslund Kommune indgår en projektudviklingsaftale med forkøbsret. Hensigten er, at købe området af kommunen, og få udarbejdet en ny projektlokalplan for området med mulighed for etablering af boliger og evt. erhverv, som understøtter en samlet løsning for området, som åbnes op mod stationen samt samtænker parkering med den øvrige udvikling på Vridsløselille fængsel. Ejendommene udbyddes og sælges til markedspris, dog sikre aftaleformen at A. Enggaard tildeles en forkøbsret.

Ejendommene

Aftalen omhandler de kommunale grunde matr. nr. 5r matr. nr. 5an, begge Vridsløselille By, Herstedvester. Grundene huser i dag Familiehuset, Legeteket samt den midlertidige placering af AMC.

Som forudsætning for udvikling af Hængslet, skal der findes ny placering til Familiehuset og Legeteket, idet at det forventes at AMC er flyttet til deres permanente placering inden for 3 år. Der lægges op til at ejendommene senest overtages den 1/1 2025. Det medfører at ejendommene tages ud som mulige daginstitutioner, hvilket betyder, at den fremtidige kapacitet skal findes uden om disse bygninger/grunde.

Planlægning

Området er i dag omfattet af byplanvedtægt nr. 13. I forslag til kommuneplan 2022-2034 udlægges Hængslet, sammen med den øvrige del af fængselsgrunden, til blandet bolig og erhverv. Der kan opføres etagebebyggelse i op til 6 etager, med mulighed for punktvis bebyggelse i op til 7 etager efter konkret arkitektonisk vurdering. Der kan på ejendommene opføres 4.982 etagemeter, svarende til en bebyggelsesprocent på 100. Bebyggelsen på Hængslet skal primært rumme nye boliger, med en mulighed for at placere mindre erhverv på ejendommen.

Proces for aftalen

Aftalen er opdelt i 3 faser. I fase 1 udarbejdes koncept og volumenstudie. I fase 2 udarbejdes skitseprojekt og udbudsvilkår. Begge faser afsluttes med en fælles vurdering inden opstart af næste fase, en politisk godkendelse af det i fasen udarbejdet materiale samt en mæglervurdering af projektet. I fase 3 afholdes offentligt udbud af grundene og der udarbejdes lokalplan.

Det er Albertslund Kommune, der udarbejder udbudsvilkår, og træffer beslutning vedr. de indkommende bud. Det er kommunen, der varetager myndighedsarbejdet og vedtagelsen af lokalplan for området.

A. Enggaard udarbejder forslag til lokalplan og dertilhørende tekniske materiale.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at indgåelse af en projektudviklingsaftale med A. Enggaard er Albertslunds Kommunes bedste mulighed for at:

- sikre et gennemgående arkitektoniske hovedgreb mellem bebyggelsen på Hængslet og den kommende nabobebyggelse på Vridsløselille fængsel,
- etablere en sammenhængende stiforbindelse mellem det nye boligområde på Vridsløselille fængsel og Albertslund station, samt
- sikre en samlet parkeringsløsning, hvor parkeringspladser for Hængslet sammentænkes med den øvrige parkeringsløsning for Vridsløselille fængsel.

Kommunikation

Af hensyn til fortrolighed omkring kontraktlige forhold er bilag 1, 2 og 3 lukkede.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås Projektudviklingsaftale med forkøbsret med A. Enggaard, og
2. at lokalplanarbejdet for grundene med matr. nr. 5r, 5an samt en del af 7000m Vridsløselille By, Herstedvester igangsættes.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Byudvikling (§17, stk. 4), 6. december 2021, pkt. 2:

Tiltrådte indstillingen

(F) og Allan Høyer (løsgænger) kunne ikke tiltræde.

(V) undlod.

Formanden begærede sagen videre.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet det undersøges om det er muligt at etablere en sti over jernbanen.

(F), (Ø) og Allan Høyer (løsgænger) kunne ikke tiltræde.

Formanden begærede sagen videre.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Matrikelkort med projektområdeafgrænsning

Punkt 11: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Økonomi overblik

82.06.00-P20-2-21

Anledning

En række forhold har påvirket økonomien på Albertshøj etape 3, som har medført et merforbrug. For at skabe et overblik over merforbruget på byggesagen, fremlægges en samlet orienteringssag omkring økonomien for hele projektet.

Sagsfremstilling

Byggeriet af Albertshøj etape 3 gennemføres i et bygherrefællesskab med Citycon, som ejer Albertslund Centrum. Det er mellem parterne aftalt, at der på grunden skal opføres privat erhverv og almene pleje- og ældreboliger med tilhørende kommunale servicefunktioner. Der skal opføres i alt 56 almene pleje- og ældreboliger, heraf 36 plejeboliger særligt indrettet til demente (niveau 3-5) og 20 ældreboliger opført i et tårn (niveau 6-10).

Det samlede byggeprojekt bestående af erhverv og almene pleje- og ældreboliger realiseres af Albertslund Kommune. Byggeriet opdeles på projektstadiet i to ejerlejligheder, hvor ejerlejlighed 1 består af ældreboliger, plejeboliger samt servicearealer og ejerlejlighed 2 består af erhverv.

Den private erhvervsejerlejlighed udgøres af en butik i niveau 0-1 og et kontorlejemål på niveau 2.

Alle aftaler, herunder købsaftalen, grundkøbsaftale og mageskifteaftale, i bygherrefællesskabet er tidligere godkendt af Kommunalbestyrelsen i 2019.

Mødesager

Udover denne mødesag fremlægges til dette kommunalbestyrelsesmøde fire sager.

En økonomisag omkring ekstra bevilling til byggeriet, inventarsagen, sag om aptering af niveau 2 samt skiltesag, som er af mere principiel karakter og ikke indeholder økonomi.

Sagerne omkring etape 3 hænger sammen, og derfor giver det mening at se på økonomien som en samlet ramme, til trods for at den ligger i særskilte bevillinger.

Hvis der kan hentes besparelser et sted, kan de støtte op om økonomien et andet sted. Sagerne belyses derfor kort i denne samlede sag.

Økonomi overblik

Økonomien omkring byggeriet af Etape 3 er fordelt over 12 bevillinger. Fordelingen skyldes bl.a. at det er et støttet byggeri, hvor vi skal leve op til de krav der ligger almenboligloven. De forskellige dele af økonomien ligger i forskellige puljer internt i kommunen, og der er forskellig moms kontering alt efter om det er erhvervs- eller servicearealer. Derudover er en række bevillinger der binder sig op på kontrakter indgået med Citycon.

Samlet set har Albertslund Kommune på nuværende tidspunkt en udgift til byggeriet på 29.5 mio. kr.

Derudover er der bevilget 14.5 mio. kr. til inventar samt 15 mio. kr. til aptering af niveau 2.

Den samlede entreprisesum for byggeriet er 167.431.191 kr. inkl. moms.

Økonomi udfordringer i byggesagen

Der har været en række forhold, der har gjort, at der har været merudgifter på sagen. Samlet set er der brug for at finde 6,3 mio. kr. til byggesagen.

En af de store grunde til at der er behov for at tilføre byggesagen en merbevilling er, at puljen for uforudsete udgifter har været sat meget lavt. I denne sag er UFO puljen på 3%. I byggerprojekter arbejder man generelt med en UFO pulje på 10-15%

Det har gjort at der ikke har været økonomisk råderum til ekstra udgifter i forbindelse med jordforurening, støttemure mv. som er kommet til undervejs.

Det har udfordret både byggesagen og inventarsagen, hvor der er blevet disponeret over en meget stor del af bevillingen til byggeomkostninger, som ikke kunne rummes indenfor den økonomiske ramme til udbuddet.

Der har i begge sager været en sparerunde, hvorfor merforbruget er 6,3 mio. kr.

Da den støttede byggesag vedr. plejeboliger og ældreboliger ikke kan rumme yderligere udgifter indenfor det statslige maksimumbeløb, er der tale om en kommunal udgift, som ikke påvirker huslejen for boligerne.

Jordforurening

Byggegrunden (tidl. HB grunden) viste sig at være forurennet i et langt større omfang, end forudset, hvilket blev klart efter nedrivning af de eksisterende bygninger.

Disse to forhold er løbet op i 3,1 mio. kr. og indgår i opgørelsen af merforbruget.

Klargøring af grund

Klargøringen af grunden har været dyrere end først antaget, da der har været en række uforudsete forhold i nedrivningen (asbest m.m.).

Desuden er det nødvendigt at stabilisere støttevæggen mod Kvicklys varegård, som tidligere blev støttet af de nu nedrevne bygninger.

Der har været en meromkostning på 1,5 mio. kr. i forhold til budgettet som indgår i det opgjorte merforbrug,

Omkostninger

Der har været en del ekstra omkostninger til rådgivning, som følge af genudbuddet i forbindelse med konkursen tilbage i januar 2020.

Den forventede meromkostning hertil ligger på 1,5 mio. kr. og indgår i de 6,3 mio. kr. merforbrug.

Pulje til uforudsete udgifter

Den afsatte pulje til uforudsete udgifter (UFO) på 3,9 mio. kr. udgør ca. 3% af byggesummen. I sammenlignelige byggerier som dette, vil en pulje til uforudsete udgifter normalt ligge omkring 10-15% af den samlede entreprise.

UFO-puljen er på nuværende tidspunkt allerede disponeret og det må forventes at der også tilstøder uforudsete udgifter i resten af projektforsløbet.

Det foreslås at øge UFO-puljen med 3 mio. kr., for at imødekomme fremtidige udgifter i byggeriet, som ikke har kunne forudses.

Plejecenter - IT og inventarsag

Som oplyst ved godkendelse af skema B i 2020, fremlægges der nu en sag om "IT og Inventar" til politisk behandling i december 2021.

Her skal der tages stilling til inventar, nøglesystemer, hårde hvidevarer, digitalt udstyr, digital infrastruktur (WIFI) og hjælpemidler bl.a. i form af velfærdsteknologi.

Nogle af posterne indgår i Totalentreprisekontrakten, men de er ikke en del af almenboligsagens økonomi, og de finansieres af inventarsagen.

En del af inventaret til fællesrummene og boligerne i plejecenteret (ca. 4 mio. kr.) skal dog indgå i almenboligsagen og skal finansieres over huslejen.

Der blev ved skema B afsat 14,5 mio. kr. til inventar.

9,5 mio. kr. af den afsatte pulje er dog allerede disponeret til byggerelaterede poster så som CTS system, ADK låsesystem, Transformestation mv. Denne fordeling blev politisk vedtaget ved skema B i 2020.

Der har været en spareproces men der er behov for 1,9 mio. kr. i merbevilling for at få en løsning for IT- og Inventar, hvor plejecenteret kan tages i drift.

Estimaterne er behæftet med nogen usikkerhed da der ikke er kommet endelig tilbagemelding på det allerede bestilte hos CASA. De endelige besparelser afhænger derfor af CASAs tilbagemelding.

Aptering af niveau 2

Kommunalbestyrelsen har tilbage i juni 2019 besluttet, at det er Sundhedsplejen og Familiehuset der skal flytte ind på niveau 2. Der er afsat 15. mio. kr. til apteringen af niveau 2. Som en del af Totalentreprisen bød CASA ind med en pris på apteringen på 7,8 mio. kr.

Da projektet blev udbudt var kontorarealet tegnet som et åbent kontor miljø. Det er dog ikke muligt for Sundhedsplejen og Familiehuset at gennemføre deres borgerrettede aktiviteter i et åbent kontormiljø. Der er behov for separate rum til blandt andet borgersamtaler, gruppertilbud samt træningsfaciliteter til fysio- og ergoterapi. Forvaltningen har i løbet af sensommeren haft en proces med de kommende brugere, omkring indretningen af niveau 2. Der er i samarbejde med Entasis arkitekter blevet udfærdiget en planløsning, der rummer brugernes ønsker inden for rammen.

Økonomi

Der gås mere i dybden med økonomien i de enkelte sager, hvor de fremgår hvad der søges ekstrabevilling til og hvor der er foretaget besparelser.

Præsentation af økonomien

Der vil på §17.4 udvalgsrådet være en præsentation af statusøkonomien på byggeriet af Albertshøj - Etape 3.

Der vil være mulighed for at stille spørgsmål til økonomiplægget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at sagen tages til efterretning.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Plejeboliger (§17, stk. 4) , 6. december 2021, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 12: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Skiltning

82.06.00-P20-2-21

Anledning

I forbindelse med byggeriet skal der tages stilling til omfanget af facadeskiltning, placering samt design.

Sagsfremstilling

Entasis arkitekter har lavet et oplæg til skiltning på facaden (dette er vedlagt som bilag). Der er fra arkitektens side ønske om ingen eller neutral skiltning på facaderne, og arkitekten er fremkommet med nogle henstillinger til den neutrale del, som griber ind i eksisterende design og logo, men som passer ind i arkitekturen for det fremtidige byggeri. Der pågår p.t. dialog omkring mulighederne. Der skal træffes beslutning om skiltning på facaden af Albertshøj etape 3.

Albertshøj etape 3 består af en butik i underetagen (niv. 0-1), et kontorlejemål (niv. 2), plejecenter (niv. 3-5) samt et tårn med ældreboliger (niv. 6-10). De nederste etager, henholdsvis butiksareal og erhvervsareal (niveau 0-2) har Citycon som bygherre, mens Albertslund Kommune er bygherre for de øvrige etager (niv. 3-10). I forbindelse med projektoplægget har Citycon ønsket at udvide deres skilteområder til også at omfatte skiltning på de kommunale facadeområder.

Albertshøj etape 3 bygges op af den frie gavl mod nord på det eksisterende Albertshøj etape 1 og 2 og kommer dermed til at ligge som byens nye vartegn mod stationen.

Der sidder på nuværende tidspunkt et stort Albertslund Centrum-skilt samt et Kvikly-skilt på gavlen, som skal nedtages i forbindelse med byggeriet. Citycon ønsker at få skiltet genopsat 1:1 på den nye tårn facade. Det anses ikke som en mulighed i forhold til udformningen af facadens præfabrikerede betonelementer, at flytte de eksisterende skilte.

Der er tre scenarier for skiltningen:

1. Der etableres ikke skilte på Albertshøj etape 3, og de eksisterende skilte tages ned.
2. Der etableres de to skilte som er i dag, i en udformning der passer til det arkitektoniske udtryk af den nye bygning.
3. Der etableres mulighed for flere skilte på den nye bygning end hvad der haves i dag.

Forvaltningen indstiller, at der arbejdes videre med scenarie 2 med en neutral facadeskiltning, således at man både sikrer en opmærksomhed på centret og handlemulighederne i byen, men begrænser omfanget til det der haves i dag af hensyn til udtrykket på den nye bygning samt lysgener for bygningens beboere.

Med scenarie 2 skal der udarbejdes nye skilte og der skal laves en analyse i forhold til lysgener for beboerne i bygningen og omkringliggende boliger. Det er vigtigt at en fremtidig skiltning ikke kommer til at genere beboerne, der i mange tilfælde vil være særligt følsomme overfor lyseffekter og reflekser.

I forhold til den øvrige skiltning på forretningsniveauet, ser forvaltningen helst at skiltningen tilpasses arkitekturen, jf. arkitektens forslag. Der skal opsættes skilte i forbindelse med de forskellige indgangspartier til henholdsvis butikken, plejecentret samt erhvervslejemålet i niveau 2. Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet, at Familiehuset og Sundhedsplejen flytter ind i erhvervslejemålet.

Facadeskiltning kræver byggemyndighedsbehandling, da det vil være imod lokalplanen for centret. Bygningens højde, vil sandsynligvis desuden medføre yderligere myndighedsbehandling iht. skiltens indvirkning på omgivelserne.

SupplerendeSagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 11. november 2021

Sagen blev i første omgang fremsendt til §17.4 i maj 2021, der blev sagen sendt retur til forvaltningen med ønske om, at sagen blev yderligere belyst, i det der ønskedes en skitse med placering samt størrelse af et arkitektonisk tilpasset skilt.

Entasis arkitekter er kommet med et nyt forslag, som er vedlagt. Her fremgår det at der anbefales skilte på ca. 2 x 0,5 m, udført som fritskårne logoer der underlægger sig arkitekturen.

Uddrag fra entasis' notat;

”Det tegnede projekt illustrerer, et moderne elaboreret facadeelement, applikeret med espalier, baldakiner, lysninger og vinduer i bronzefarvet alu samt omfattende begrønning af facader, der blødgør og humaniserer betonens solide arkitektoniske udtryk. Anbefalingen er derfor, at der arbejdes med en skiltning, der er tilpasset bygningen og dens materialitet, selvfølgelig hvor logoer fortsat let kan genkendes. Overordnet set anbefaler entasis at skiltning tydeligt underligger sig og spiller sammen med bygningen. Det foreslås derfor at skiltning og bygning arbejder sammen ved at skiltning udføres som ”fritskårne” logoer, tekst eller tilsvarende, der tegner sig med bygningens facader som baggrund. Logoerne anbefales ”skåret” i samme bronzefarvede aluminium, som der benyttes i vindueslysninger og på vinduer. De ”fritskårne” bogstaver eller det ”fritskårne” logo kan så oplyses bagfra, så det står tydeligt frem mod S-banen mv. om aftenen og natten.”

Lysgenerne fra de mulige skilte skal undersøges yderligere, ligesom sagen skal myndighedsbehandles.

Præcision af placering for de nuværende skilte

Der sidder pt. et stort Albertslund Centrum-skilt i 5 sals højde samt et Kvickly-skilt i 3 sals højde på gavlen af etape 2. Albertslund Centrum skiltet skal nedtages i forbindelse med byggeriet, da det sidder der hvor etape 3 kobler sig på etape 1 og 2. Kvickly skiltet kan blive siddende, men det vil fremover kun kunne ses fra Albertslundvej og ikke længere fra Stationen hvor det tidligere har kunnet ses i begrænset omfang.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der arbejdes efter arkitektens vision med neutral og arkitektonisk tilpasset skiltning på bygningen.
2. at der sættes to skilte op på den kommunale del af bygningen svarende til det som er på etape 2 af bygningen i dag.

Historik

Sagen sendes tilbage til forvaltningen.

Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul, Handicaprådet, deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Udvalget for Plejeboliger (§17, stk. 4) , 6. december 2021, pkt. 2:

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(Ø) kunne ikke tiltræde skiltning generelt

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

AE3_Skiltning på tårn_Skitse_entasis.pdf

Punkt 13: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Frigivelse af midler til aptering af niveau 2 (bevilling)

82.06.00-P20-4-21

Anledning

Der søges om frigivelse af bevillingen på 15 mio. kr. til aptering af erhvervsarealet på niveau 2, i byggeriet af Albertshøj - Etape 3.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelsen af Albertshøj Etape 3, har Kommunalbestyrelsen tidligere besluttet at Albertslund Kommune skal leje sig ind på erhvervsarealet på niveau 2.

Erhvervsarealet leveres som et råhus til Citycon og det skal derefter apteres. Citycon apterer og driver selv butiksarealet i niveau 0, men som en del af lejekontrakten står kommunen selv for apteringen af erhvervslejemålet på niveau 2. Apteringen af lokalerne er tilkøbt hos totalentreprenøren CASA A/S.

Kommunalbestyrelsen har tilbage i juni 2019 besluttet, at det er Sundhedsplejen og Familiehuset der skal flytte ind på niveau 2.

Da projektet blev udbudt var kontorarealet tegnet som et åbent kontor miljø. Det er dog ikke muligt for Sundhedsplejen og Familiehuset at gennemføre deres borgerrettede aktiviteter i et åbent kontormiljø.

Der er behov for separate rum til blandt andet borgersamtaler, gruppetilbud samt træningsfaciliteter til fysio- og ergoterapi. Forvaltningen har i løbet af sensommeren haft en proces med de kommende brugere, omkring indretningen af niveau 2. Der er i samarbejde med entasis arkitekter blevet udfærdiget en planløsning, som kan imødekomme begge ønsker hvor muligt.

Den oprindelige pris på aptering som CASA gav, som en del af totalentreprisen, ligger på 7,8 mio. kr. Det må forventes at ændringerne i apteringen bliver dyrere end de 4 mio. kr., som overslaget i det vedlagte bilag viser. Dette skyldes både, at brandstrategien formentlig skal ændres, og at projekteringen for byggeriet nu er forholdsvis langt, så ændringerne kan påvirke de generelle tekniske løsninger i bygningen.

Derudover har der været generelle prisstigninger på knap 30%.

Prisen for den udfærdigede planløsning bliver derfor muligvis dyrere, end det beregnede. Forvaltningen vil i samarbejde med Sundhedsplejen og Familiehuset gå ind i en proces der kigger på billigere løsninger, så budgettet kan overholdes.

Økonomi

Der er i anlægsplanen afsat rådighedsbeløb på 12 mio. kr. i 2022 og 3 mio. kr. i 2023 til finansiering af apteringen af erhvervsarealet på niveau 2.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling på 15 mio. kr. og rådighedsbeløb fordelt med 12 mio. kr. i 2022 og 3 mio. kr. i 2023 til aptering af erhvervsarealet og

2. udgifterne finansieres af de hertil afsatte rådighedsbeløb.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Plejeboliger (§17, stk. 4) , 6. december 2021, pkt. 3:

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Overslag aptering niveau 2

Bevillingsskema - Albertshøj Aptering

Punkt 14: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, IT og Inventar (bevilling)

82.06.00-P20-2-19

Anledning

I forbindelse med opførelsen af etape 3 skal plejecenteret indrettes med it og inventar. Der er i anlægsplanen for 2022 og 2023 i alt afsat 14,5 mio. kr.

En del byggerelaterede poster så som adgangssystemer, CTS mv. er blevet finansieret over denne sag for at holde byggeøkonomien.

Det betyder, at der trods en sparerunde i inventarsagen, er brug for en merbevilling på 2,8 mio. kr.

Sagsfremstilling

Der er i anlægsplanen afsat et beløb på 14,5 mio. kr. til inventar beregnet ud fra prisen på inventar i etape 1 og 2.

I etape 3 har det været intentionen fra start, at der skulle mere velfærdsteknologi ind, end der er i etape 1 og 2. Der har derfor fra start været tilvalgt døgnrytmebelysning i plejecenterets tre etager.

I forbindelse med det første udbud, blev det besluttet, at der kunne disponeres over en del af denne bevilling for at få den samlede økonomi til at hænge sammen.

Det blev behandlet på §17.4 i januar 2020 og igen i forbindelse med skema B, i december 2020.

De byggerelaterede poster udgør ca. 9,5 mio. kr. af de afsatte 14,5 mio. kr. Det drejer sig bl.a. om CTS, låsesystem (ADK), sikring, fibernet, transformerstation.

Besparelser

Der har været en større sparerunde af de forventede udgifter for, at holde budgettet på 14,5 mio. kr.

For at komme i mål, med et plejehjem der er klar til drift, mangler der 2,8 mio. kr.

En del af de poster, der kan skæres fra, er allerede bestilt gennem entreprenøren CASA. Det betyder, at den afsatte besparelse er et estimeret beløb, hvor kommunen først får det endelige tal, efter en forhandling med CASA.

Da kommunen trækker sig fra allerede underskrevne aftalesedler, vil kommunen stå tilbage med en udgift i omegnen af 25% af den enkelte aftaleseddels beløb. Den del af besparelserne, der allerede er bestilt udgør ca. 1,9 mio. kr.

Samlet set er der besparelsesmuligheder for 5,25 mio. kr. Besparelserne er fundet ved at skære ned på antal og kvalitet eller ved at tage hele enheder helt ud.

Det som er taget ud er alt IT samt fibernettilslutning, loftlifte (skinner samt motor), hæve-sænke toiletter og vaske, ekstra udgift til kaldeanlæg, automatik på boligdøre samt generelt skåret ned i de afsatte beløb til indkøb af sikringsudstyr, udformning af wayfinding og skilte samt inventar til depoter, kontorer mv. Der er desuden trukket alt andet end det mest nødvendige ud, og det eneste der indkøbes er således det som fremgår af det vedlagte bilag.

Hertil kommer, at der også er bortsparet midler til dækning af uforudsete omkostninger ved opstart af et nyt plejehjem.

Besparelserne til trods mangler der fortsat 1,9 mio. kr. til indkøb af IT, loftslifte og udvidelse af kaldeanlæg før plejehjemmet kan komme i drift. Derudover er det ikke muligt at spare hæve-sænke toiletter og vaske på 0,9 mio. kr., da disse er produceret og i gang med at blive installeret. Samlet i alt 2,8 mio. kr.

Der kan på længere sigt også ligge flere udgifter i driften for Albertshøj, idet visse omkostninger vil komme til, når der opstår behov hos de enkelte borgere.

F.eks. kan der senere hen skulle indkøbes wayfinding, hvis der beboere med ekstra behov på dette område. Denne udgift vil skulle håndteres i driftsbudgetterne på området.

Der er ikke skåret i døgnrytmelyset, da den pris kommunen har fået på lyset er forholdsvis lav, og det forventes, at kommunen vil ende med en lige så stor eller større udgift for at udskifte til et almindeligt produkt.

Ved at gennemføre disse besparelser på inventaret i plejecenteret bliver der gået på kompromis med intentionerne i forhold til at opføre et plejehjem med fokus på dementramte borgere i forhold til f.eks låsesystemer med automatik på alle boligdøre.

Inventar til boligområderne i Plejecenteret

I forbindelse med opførelsen af etape 1 og 2 indkøbte kommunen inventar, så som stole, borde, sofaer mv. til plejecenteret. Retningslinjerne er imidlertid blevet skærpet, hvilket betyder, at kommunen ikke må indkøbe møbler til fællesarealerne. Møblerne skal i stedet leases og afdrages over huslejen. Det var estimeret, at møbler ville koste ca. 4 mio. kr. Der tages stilling til dette inventar i en særskilt sag i starten af 2022.

Senge, møbler til servicearealer mm. genbruges, der hvor der er overskudskapacitet fra andre steder eller indkøbes via SKI og rammeaftaler.

Ældreboliger

De 20 boliger i tårnet bliver indrettet som almindelige ældreboliger. Beboerne både her og i plejecenteret, vil ligesom alle andre borgere kunne blive visiteret til ekstra udstyr, såfremt de får behovet.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelses, 6. december 2021.

Merbevillingen på 2,8 mio. kr. bruges til indkøb af IT, IT infrastruktur, loftslifte, udvidelse af kaldeanlæg, hæve-sænke toiletter og vaske.

Økonomi

IT- og Inventarbudgettet er opdelt i fire kategorier, for at gøre det mere overskueligt.

- TE aftale med CASA (allerede bestilt) 8,4 mio. kr.

CTS, ADK og AIA mv.

- Aftalesedler CASA (allerede bestilt) 2,7 mio. kr.

Døgnrytmelys, toiletter, vaske, mv.

- Øvrigt inventar 2,6 mio. kr.

Senge, møbler til servicearealer mv.

- Rådgivning mv. 0,8 mio. kr.

Rådgivere og uforudsete udgifter

- Merbevilling 2,8 mio. kr.

IT, Kaldeanlæg & loftslifte

- Samlet budget 17,3 mio. kr.

For at få plejehjemmet i drift, er der brug for en merbevilling på 2,8 mio. kr., svarende til en samlet bevilling på 17,3 mio. kr.

Merbevillingen kan finansieres med 0,36 mio. kr. fra kassebeholdningen fra anlægsregnskabet om læringsmiljø samt 2 mio. kr. fra SKAF fra det beløb som er afsat til drift af Albertshøj etape 3 i 22, samt 0,5 fra bevillingen fra anlægssagen om Hjemtagelser. Mulighederne for at kunne realisere besparelser ved at hjemtage borgere fra tilbud udenbys vil bliver kraftig reduceret.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling på 17,3 mio. kr. og rådighedsbeløb fordelt med 14,9 mio. kr. i 2022 og 2,4 mio. kr. i 2023,
2. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 13 mio. kr. i 2022 og 1,5 mio. kr. i 2023 og
3. at merudgiften på 2,8 mio. kr. finansieres med 2 mio. kr. af bygningsdrift (skatter, afgifter, forsikringer, husleje og bygningsdrift) afsat til etape 3 i 2022 og med 0,360 mio. kr. af kassebeholdningen - af det beløb der tilføres kassebeholdningen ifm. godkendelse af anlægsregnskab for klasserumsinventar og læringsmiljøer, samt 0,5 mio. kr. fra hjemtagelser.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Plejeboliger (§17, stk. 4) , 6. december 2021, pkt. 4:

Tiltrådte indstillingen.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Budget_Inventar_og_Velfærdsteknologi

Bevillingsskema

Punkt 15: §17.4 Plejeboliger/MBU/ØU/KB - Albertshøj Etape 3, Ekstrabevilling til byggeriet (bevilling)

82.06.00-P20-2-21

Anledning

En række forhold vedrørende klargøring af byggegrund, skærpede brandkrav og konkretisering af projektforskel m.m. har udfordret økonomien for projektet og medført behov for en forøgelse af bevillingen til byggeprojektet.

Sagsfremstilling

Der er en række forhold, der har gjort, at budgettet for Albertshøj Etape 3, er økonomisk udfordret. Det betyder, at der mangler 6,3 mio. kr. i anlægssagen til selve byggeriet.

Normalt bliver uforudsete udgifter dækket af puljen til uforudsete udgifter. Dette er dog ikke muligt, da man ved bevillingen til byggeriet besluttede af nedsætte puljen til 3 % af bevillingen. I byggerier som dette, vil en pulje til uforudsete udgifter normalt ligge omkring 10-15% af den samlede bevilling, svarende til 13-19,3 mio. kr. De 3 % udgør 3,9 mio. kr. af den samlede bevilling til byggeriet.

Der er siden byggeriets påbegyndelse opstået uforudsete udgifter til jordforurening, klargøring af grund og ekstra omkostninger til rådgiver til samlede merudgift på 6,1 mio. kr. Omkostningerne kan ikke dækkes af puljen til uforudsete udgifter, da de 3,9 mio. kr. allerede er disponeret til andre uforudsete omkostninger som omprojektering af trappeforløb og elevatorer som følge af skærpede brandkrav.

Jordforurening

Byggegrunden (tidl. HB grunden) viste sig at være forurenet i et langt større omfang, end forudset, hvilket blev klart efter nedrivning af de eksisterende bygninger. Forureningen er løbet op i 2,6 mio. kr. og kan ikke rummes indenfor de nuværende rådighedsbeløb på sagen. Den udvidede del af Stationstorvet er endnu ikke oprenset, det estimeres til at koste 0,5 mio. kr.

Klargøring af grund

Klargøringen af grunden har været dyrere end først antaget, da der har været en række uforudsete forhold i nedrivningen. Der er fundet asbest, der skulle håndteres, og det har vist sig nødvendigt at stabilisere støttevæggen mod Kviklyk varegård, som tidligere blev støttet af de nu nedrevne bygninger. Der mangler derfor 1,5 mio. kr. i budgettet til dette.

Omkostninger

Der har været en del ekstra omkostninger til rådgivning. Dette dækker dels omkostninger vedrørende genudbud af totalentreprise efter entreprenørkonkurs, som ikke kan rummes indenfor den estimerede ramme fra 2020, bygherrerådgivning i forbindelse med skærpede fortolkninger af brandkrav samt opjustering af tilsyn mv. i udførelsesfasen.

Det mangler 1,5 mio. kr. til forhøjelse af budget for omkostninger, som primært vedrører rådgivning på sagen. Meromkostningen er et anslået beløb for at sikre den fornødne rådgivning, tilsyn mv. gennem resten af projektet. Det er ikke et allerede disponeret beløb.

Pulje til uforudsete udgifter

Der søges om en forøgelse af puljen til uforudsete udgifter på 6,1 + 3 mio. kr. for at dække de uforudsete merudgifter, der kommer til samt for at imødekomme, at der formentlig vil komme flere udgifter i byggeriet, som ikke har kunne forudses.

De 9,1 mio. kr. svarer til 7 % af bevillingen oveni i de 3 %.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 6. december 2021.

På mødet i §17.4 Plejeboliger, blev der spurgt ind til pris for at genindføre haveelevator samt beplantning på tagterrassen.

Haveelevator 850.000 kr.

Beplantning på tagterrassen 900.000 kr.

Som alternativ til den oprindelige beplantning på tagterrassen til 900.000 kr. kan man vælge at give Vej & Park 200.000 kr. til at begrønne tagterrassen, og derved opnå en besparelse på 700.000 kr.

Den ekstra merbevilling kan finansieres med 1,735 mio. kr. fra puljen til hjemtagelser + 15.000 kr. fra bevillingen til Tage på skoleområdet.

Derudover blev der spurgt til prisen for at ændre tilbage til trægulve i boligerne.

Trægulv i boligerne 75.000 kr.

Trægulvene kan finansieres med 75.000 kr. fra bevillingen til Tage på skoleområdet, såfremt de ønskes tilbageført i projektet.

Priserne dækker ikke over den fulde anskaffelsessum, men den besparelse, der har kunnet hentes i sparerunden.

Økonomi

Besparelsesmuligheder

For at holde merforbruget på et minimum, kan der findes besparelser for omkring 2,8 mio. kr. indenfor bevillingen.

Besparelserne udgør:

- at spare haveelevatoren væk. Betyder sværere adgang tagterrassen for beboerne på niveau 4 og 5.
- at beplantning og indretning af tagterrassen udgår. Betyder, at terrassen leveres med fliser.
- at foldedøre i køkkenet udgår. Betyder at fleksibiliteten i fællesrummet fjernes.
- at der ændres fra trægulve til linoleum i boligerne. Betyder noget for følelsen af hjemlighed.
- at der ændres møderum (udgår) til aktivitetsrum, for at få et større arealtilskud. Betyder begrænsning af mødefaciliteter.

Samlet økonomi

Jf. ovenstående indstilles der således en samlet forøgelse af bevillingen til byggeriet på 6,3 mio. kr.

Forhøjet UFO-pulje

Ekstra bevilling 3,0 mio. kr.

Merudgifter på byggeriet

Jordforurening 3,1 mio. kr.

Klargøring af grund 1,5 mio. kr.

Omkostninger 1,5 mio. kr.

Besparelser i byggesagen -2,8 mio. kr.

Samlede merudgifter 3,3 mio. kr.

Merforbruget på byggesagen på 6,3 mio. kr. kan finansieres fra andre anlægsprojekter.

Der er afsat et rådighedsbeløb i forbindelse med budget 2022 på 2,4 mio. kr. til at dække jordforurening.

Derudover skal der findes finansiering til de resterende 3,9 mio.

Forvaltningen foreslår at de finansieres med;

0,1 mio. kr. fra byens forskønnelse (samlet 1,125 mio. kr. i 2022),

Enkelte projekter vil ikke blive gennemført

0,5 mio. kr. fra Asfaltarbejder (samlet 3,55 mio. kr. i 2023)

Konsekvensen vil være, at der vil komme et fremtidigt efterslæb på vejområdet

0,1 mio. kr. fra Støjhandlingsplan (samlet 0,290 mio. kr. i 2022)

Miljøstyrelsen har hjemtaget kortlæggelsen, så der kan findes 100.000 kr. fra sagen

0,425 mio. kr. fra Flisearealer, brolægninger og brønde (0,425 mio. kr. i 2022)

Konsekvensen vil være at der ikke bliver lavet andet end de mest nødvendige i 2022.

0,575 mio. kr. fra Tage på Skoleområdet (samlet 17,6 mio. kr. i 2023)

Det vil have den konsekvens, at der bliver lavet mindre vedligehold på skolernes tage, som allerede har et efterslæb.

2,2 mio. kr. fra Hjemtagelser (samlet 4,435 mio. kr. i 2021)

Konsekvensen er, at mulighederne for at kunne realisere besparelser ved, at hjemtage borgere fra tilbud udenbys vil blive kraftigt reduceret

Det er ikke muligt at angive et anlægsprojekt alene til finansiering af dette merforbrug.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 6,3 mio. kr. til uforudsete udgifter på projektet,
2. at udgiften finansieres som beskrevet på vedlagte bevillingsskema og
3. at der gennemføres en besparelse i projektet på 2,8 mio. kr.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Plejeboliger (§17, stk. 4) , 6. december 2021, pkt. 5:

Tiltrådte indstillingen, idet der udarbejdes en plan for at haveelevator samt alternativ beplantning kan sikres etableret og at prisforskel på linoleumsgulv og trægulv belyses.

Nils Jensen (A), Tina Bodholdt (O), Helge Bo Jensen (Ø) og Bjarke Juul (Handicaprådet) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen samt den supplerende sagsfremstilling med beplantning på tagterrassen, haveelevator og trægulve.

(Ø) undlod.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Bevillingsskema

Punkt 16: MBU - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-4-20

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Borgerhenvendelse til formanden.

B. Borgerhenvendelse til formanden vedrørende støj på Herstedøstervej.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der afsendes svar til pkt. A.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

A. Asfalt - Humlehusene

B. Henvendelse fra Steen Høj Rasmussen

B. Svar fra formanden

Punkt 17: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-3-20

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Kommune- og Regionsorientering, letbanen.

B. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Lars Gravgaard Hansen (C) om affaldsordning med flere affaldsbeholdere ved hver havebolig.

C. Mundtligt svar på spørgsmål stillet på udvalgsmødet 23. november om belysning i Birkelundparken.

D. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Marianne Burchall (A) om træer i Poppelhusene.

E. Erstatningstræer, Kastanie Allé.

F. Markedsprøvning af Ressourceindsamling.

H. Film om lavtemperaturfjernvarme fra Albertslund Varmeværk - bliver vist på mødet.

Kommunikation

Punkt F. er lukket grundet fortrolighed.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

A. Kommune- og Regionsorientering, november 2021

B. Affaldsordning med flere affaldsbeholdere ved hver havebolig

D. Svar til Marianne Buchall, MBU

E. Orientering vedr. erstatningstræer, Kastanie Allé

Punkt 18: MBU - Eventuelt

00.00.00-I00-3-19

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

Intet.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 19: Underskriftsblad

00.00.00-I00-2-19

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at deltagelse i mødet godkendes via det digitale underskriftsblad.

Beslutning

.